

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Industrie- straße – 3. Änderung“

Stadt Burgau

Begründung

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Beschleunigtes Verfahren	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung	4
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
3.1	Lage und Geländebeschaffenheit	6
3.2	Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches	6
3.3	Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches	6
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	6
5	Art der baulichen Nutzung	6
6	Erschließung	7
7	Immissionsschutz	7
8	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Artenschutz	7
9	Ver- und Entsorgung	7
10	Hochwasserschutz	7
11	Brandschutz	8
12	Bodendenkmalschutz	8

13	Planungsstatistik	8
14	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	8
15	Bestandteile des Bebauungsplanes	9
16	Verfasser	9

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Burgau hat in seiner Sitzung vom 19. März 2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Industriestraße – 2. Änderung“ und damit verbunden die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes "Gewerbegebiet Industriestraße – 3. Änderung" beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Beschleunigtes Verfahren

Durch den Änderungsbebauungsplan soll ausschließlich der Nutzungskatalog des Sondergebietes angepasst werden. Die Umnutzung eines Gebietes stellt eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Der Änderungsbebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Stadtrat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom bis im Rathaus der Stadt Burgau öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Burgau hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Burgau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung 9. September 2016).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des Gewerbegebietes „Gewerbegebiet An der Haldenwanger Straße, Industriestraße und am

Stockerweg“ aus dem Jahr 1984. Aufgrund der in diesem Bereich untergebrachten und geplanten Nutzungen wurde bereits im Jahr 1998 mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – 1. Änderung“ die Art der baulichen Nutzung dieser dem Gewerbegebiet zuzuordnenden Fläche in ein Sondergebiet geändert. Im Jahr 2005 wurde durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – 2. Änderung“ der Katalog der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet angepasst. Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – 3. Änderung“ sollen die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet erneut an den aktuellen Bedarf angepasst werden. An der grundsätzlichen Festsetzung des Sondergebietes wird festgehalten. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet ist als Vorstufe des im Rahmen der konkreten verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Sondergebietes zu sehen.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Industriestraße – 3. Änderung“ mit einer Änderung des Katalogs der zulässigen Nutzungen ist erforderlich, damit in diesem Gebietsbereich der Stadt Burgau eine Betriebsstätte für das Waschen, Trocknen, Mangeln und Legen von Bewohnerwäsche, Flachwäsche und Berufsbekleidung inklusive der dazugehörigen Lagerung und Kommissionierung (Textilreinigung) betrieben werden kann. Nach dem gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – 2. Änderung“, der ein „Sondergebiet für Freizeit- und Bildungseinrichtung für Kinder und Jugendliche/Bildungseinrichtung Tanzsport/Möbelhandel/Lager“ festsetzt, ist der Betrieb der Textilreinigung baurechtlich nicht zulässig. Das „Kinderspielland“ sowie die Tanzschule mit Jazzstudio, deren baurechtliche Zulässigkeit im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Industriestraße – 2. Änderung“ geregelt wurde, befinden sich nicht mehr im Gebäudekomplex. Die entsprechenden Nutzungen „Freizeit- und Bildungseinrichtung für Kinder und Jugendliche“ sowie „Bildungseinrichtung Tanzsport“ sind daher nicht mehr notwendig und werden aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet gestrichen.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Industriestraße – 2. Änderung“ dringend geboten.

Die Nutzung als Möbelhaus soll beibehalten werden, da sich im Gebäudekomplex nach wie vor auch ein Möbelhandelsbetrieb in Form eines Küchenstudios sowie Lagerflächen für Möbel befinden.

Mit Ausnahme der Änderung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen bleiben die sonstigen Grundzüge der bisherigen Bebauungsplanung, wie der Verlauf der Baugrenzen, die maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und dergleichen unverändert. Nur die durch vorliegenden Änderungsbebauungsplan geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Industriestraße – 2. Änderung“ vom 22. Februar 2006 treten außer Kraft.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage und Geländebeschaffenheit

Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus den Grundstücken Flur-Nr. 4505, 4505/1 und 4506, Gemarkung Burgau, liegen östlich der Innenstadt von Burgau. Das Gebiet ist direkt südlich der Haldenwanger Straße gelegen. Das Gelände ist eben. Nach Norden und Süden schließen sich großflächige Gewerbegebietsflächen an.

3.2 Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Gebäude im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden derzeit zum Teil als Küchenstudio mit zugehöriger Lagerhalle genutzt. Die sonstigen Flächen der Gebäude im Plangebiet sind für den Betrieb der Textilreinigung vorgesehen.

3.3 Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von Gewerbegebietsflächen umgeben. Im Westen befindet sich ein Wohngebäude in einem großzügigen Gartengrundstück. Weiter im Westen schließen Wohnbauflächen an, welche durch die Brühlmindel mit begleitenden Grünstrukturen vom Plangebiet getrennt sind.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Der vorliegende Bebauungsplan nimmt keine Änderungen an den Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Industriestraße – 2. Änderung“ vor, der selbst wiederum auf die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Haldenwanger Straße, Industriestraße und am Stockerweg“ vom 21. Oktober 1984 sowie den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße – 1. Änderung“ vom 20. Mai 1998 zurückgreift.

5 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt und zur Differenzierung der zulässigen Nutzungen in zwei Teilbereiche unterteilt.

Im Teilbereich 1 des Sondergebietes ist eine Betriebsstätte für das Waschen/Trocknen/Mangeln/Legen von Bewohnerwäsche/Flachwäsche/Berufsbekleidung sowie die dazugehörige Kommissionierung und Lagerung zulässig. Zudem werden Lager- und Technikräume, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als zulässige Nutzungen festgesetzt. In der Umgebung des Plangebietes ist auf dem Grundstück Fl.-Nr. 4485/1 derzeit ein Bodenlegerbetrieb mit Parkettstudio angesiedelt. Es gibt Überlegungen, diesen Betrieb zukünftig in das Plangebiet umzusiedeln. Daher wird die Nutzung „Bodenlegerbetrieb/Parkettstudio“ ebenfalls in den Katalog zulässiger Nutzungen aufgenommen.

Im Teilbereich B sind dieselben Nutzungen wie im Teilbereich A zulässig. Zusätzlich ist hier ein Möbelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.300 m² zulässig. Diese Nutzung samt Verkaufsflächenbeschränkung wurde in § 1 Abs. 3 der Satzung des Be-

bauungsplanes „Gewerbegebiet Industriestraße – 1. Änderung“ vom 20. Mai 1998 als zulässige Nutzung im gesamten Sondergebiet festgesetzt. Die Nutzung soll grundsätzlich beibehalten werden, da sich im Gebäudekomplex nach wie vor ein Möbelhandelsbetrieb, speziell ein Küchenstudio samt Lagerflächen, befindet. Nach einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts im Jahr 2008 sind gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen jedoch unzulässig. Daher wird das Sondergebiet im Zuge dieses Änderungsbebauungsplanes in Teilflächen unterteilt und – entsprechend der Lage des konkret vorhandenen Möbelhandels – die zulässige Nutzung „Möbelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.300 m²“ nur für Teilbereich B festgesetzt.

Untergeordnete Verkaufsräume für den Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 330 m² werden für das gesamte Sondergebiet (Teilfläche A und B) als zulässige Nutzung festgesetzt. Durch die Verkaufsflächenbeschränkung soll ausgeschlossen werden, dass neben dem vorhandenen Möbelhandel andere große Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet ansässig werden.

6 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Grundstücke Flur-Nr. 4505, 4508/1 und 4506 werden über die nördlich verlaufende Haldenwanger Straße an das Verkehrsnetz angebunden.

7 Immissionsschutz

Hinsichtlich der von dem Sondergebiet ausgehenden Lärmimmissionen auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebiet, durch Brühlmindel mit begleitenden Grünstrukturen vom Plangebiet getrennt) sind grundsätzlich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen anzunehmen.

8 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Artenschutz

Durch diesen Änderungsbebauungsplan wird lediglich der Katalog der zulässigen Nutzungen geändert. Eine zusätzliche Versiegelung wird nicht zugelassen. Es ergeben sich daher keine Auswirkungen hinsichtlich der Themen Grünordnung, Naturschutz oder Artenschutz. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Es ist an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Stadt Burgau angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch den Anschluss des Plangebietes an die Abwasserentsorgungsanlage der Stadt Burgau. Das Leitungssystem ist hydraulisch ausreichend dimensioniert.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Lechwerke AG.

10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Mindel. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und der Änderungsbebauungs-

plan lediglich den Nutzungskatalog des Sondergebietes ändert, ergeben sich keine Auswirkungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes.

11 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

12 Bodendenkmalschutz

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13 Planungsstatistik

Gesamtfläche	5.897	m ²	100 %
davon Sondergebiet	5.897	m ²	100 %

14 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 3 bayernets GmbH, München
- 4 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 5 Gemeinde Kammeltal
- 6 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 7 Kabel Deutschland GmbH, Abt. PMN, Nürnberg
- 8 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm
- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 10 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 11 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 12 Lechwerke AG Augsburg
- 13 Markt Offingen
- 14 Markt Jettingen-Scheppach
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg

- 16 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 17 schwaben netz gmbh
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 19 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

15 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan vom 17. Juni 2019

Begründung vom 17. Juni 2019

16 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 17. Juni 2019

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Müller (Volljuristin)

Stadt Burgau, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister